



Mission régionale d'autorité environnementale

Normandie

**Avis de la
mission régionale d'autorité environnementale
sur le plan local d'urbanisme
de la commune de Courseulles-sur-Mer
(Calvados)**

N° : 2018-2516

Accusé réception de l'autorité environnementale : 15 février 2018

PRÉAMBULE

Par courrier reçu le 15 février 2018 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Normandie, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Normandie a été saisie pour avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courseulles-sur-Mer.

Conformément aux articles R. 104-23 à R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'avis est préparé par la DREAL avant d'être proposé à la MRAe. L'agence régionale de santé (ARS) de Normandie a été consultée le 1^{er} mars 2018.

Le présent avis contient l'analyse, les observations et recommandations que la mission régionale d'autorité environnementale formule sur le dossier en sa qualité d'autorité environnementale.

Cet avis est émis par Madame Marie-Anne BELIN, membre permanent de la MRAe de Normandie, par délégation de compétence donnée par la MRAe lors de sa séance collégiale du 19 avril 2018.

Les membres de la MRAe Normandie ont été consultés le 2 mai 2018 et le présent avis prend en compte des réactions et suggestions reçues.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD)¹, Madame Marie-Anne BELIN atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le document d'urbanisme qui fait l'objet du présent avis.

La MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou du document et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Cet avis est un avis simple qui doit être joint au dossier d'enquête publique.

1 Arrêté du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

SYNTHÈSE DE L'AVIS

La commune de Courseulles-sur-Mer a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU) le 14 décembre 2017 et l'a transmis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 15 février 2018.

L'évaluation environnementale du PLU est obligatoire compte tenu du caractère littoral de la commune. La démarche qui a été suivie pour conduire cette évaluation est décrite brièvement mais permet de démontrer qu'elle a été bien appréhendée.

Parmi les sensibilités environnementales fortes identifiées par l'autorité environnementale figurent le littoral, les risques littoraux, les espaces naturels, le paysage et l'approvisionnement en eau potable.

Les documents sont de bonne qualité rédactionnelle et agrémentés de nombreuses photos et illustrations. Le rapport de présentation est particulièrement bien structuré et clair. L'état initial de l'environnement, complet et pédagogique, permet de prendre connaissance des enjeux qui sont hiérarchisés et spatialisés. L'analyse des incidences du PLU sur l'environnement est présentée de manière claire et transparente.

Sur le fond, le projet de PLU prévoit la réalisation de 566 logements d'ici à 2025 (80 sont déjà réalisés), pour accueillir une augmentation de la population estimée à +600 habitants. Une part importante des logements sera réalisée dans le cadre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint-Ursin, prévue dans le PLU de 2005 actuellement en vigueur, et dont l'échéance est ultérieure à celle de la révision du PLU (urbanisation en quatre phases jusqu'à 2030). Les zones de projet sont situées au sud de la commune, en dehors des secteurs les plus sensibles du territoire. Certains enjeux nécessitent néanmoins une attention particulière sur lesquelles l'évaluation environnementale du PLU devrait apporter des compléments, notamment sur l'intégration paysagère, les déplacements et la ressource en eau potable.



Commune de Courseulles-sur-Mer (source : géoportail)

AVIS DÉTAILLÉ

1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'AVIS

Le 12 décembre 2014, le conseil municipal de Courseulles-sur-Mer a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur. Le projet de PLU a été arrêté le 14 décembre 2017 par le conseil municipal, puis transmis pour avis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 15 février 2018.

La commune de Courseulles-sur-Mer est une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement (CE) et à ce titre, en application de l'article R. 104-10 du code de l'urbanisme (CU), le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Cette évaluation constitue une démarche itérative visant à intégrer la prise en compte de l'environnement tout au long de la révision du PLU. La démarche trouve sa traduction écrite dans le rapport de présentation du document. En application de l'article R. 104-23 du CU, l'autorité environnementale est consultée sur l'évaluation environnementale décrite dans le rapport de présentation, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le document d'urbanisme. Son avis a également pour objet d'aider à son amélioration et à sa compréhension par le public.

2. ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le dossier de PLU remis à l'Autorité environnementale comprend les pièces suivantes :

- le *rapport de présentation* (RP) (350 pages) ;
- le *projet d'aménagement et de développement durables* (PADD) (25 pages) ;
- les *orientations d'aménagement et de programmation* (OAP) (35 pages) ;
- le *règlement écrit* (124 pages) ;
- le *règlement graphique* (notamment *plan de zonage, plan des risques, plan des prescriptions et informations au 1/4000ème*) ;
- les *annexes* (servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires, etc.).

Le résumé non technique (RNT) est intégré au rapport de présentation (RP) conformément à l'article R. 151-3 du CU. C'est une pièce importante qui doit participer à la transparence et doit permettre de faciliter l'appropriation du document par le public. Il doit être autonome et porter sur les éléments relatifs à l'évaluation environnementale du rapport de présentation (article R. 151-3 7° du CU).

2.1. COMPLÉTUDE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le contenu du rapport de présentation est défini à l'article R. 123-2-1 du CU, dans sa version antérieure au 1^{er} janvier 2016, cadre réglementaire a priori suivi par la collectivité dans la mesure où le PLU a été prescrit avant cette date².

Au titre de l'ancien article R. 123-2-1, le rapport :

- 1°. *expose le diagnostic et décrit l'articulation du plan avec les autres plans ou programmes ;*
 - 2°. *analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution, en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*
 - 3°. *analyse les incidences notables prévisibles du PLU sur l'environnement, notamment sur les sites Natura 2000 ;*
- 2 mesures transitoires prévues par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, dans lequel il est prévu à l'article 12, paragraphe VI, que « les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016 ».

- 4°. *explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 5°. *présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*
- 6°. *définit les indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats et de l'application du PLU ;*
- 7°. *comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

Tous les éléments attendus du rapport de présentation sont formellement présents.

2.2. OBJET ET QUALITÉ DES PRINCIPALES RUBRIQUES DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

D'une manière générale, les documents sont de bonne qualité rédactionnelle et agrémentés par de nombreuses photos et illustrations. Le rapport de présentation est très bien structuré et le sommaire très clair facilite grandement sa prise en main.

- **Le diagnostic** expose entre autres les évolutions constatées en matière de population et de logements. Courseulles-sur-Mer est une commune littorale située à 20 km de Caen qui compte 4221 habitants (en 2013). La population augmente depuis 1968 (1938 habitants) avec une accélération plus marquée entre 1968 et 1975 et entre 1990 et 1999, date à laquelle Courseulles-sur-Mer comptait 3886 habitants.

Le nombre de logements est de 5501 en 2013, alors qu'il était de 1118 en 1968 et de 4689 en 1999. La part des résidences secondaires représente, en 2013, 53 % du parc. Ce parc comporte par ailleurs 6,7 % de logements vacants.

- **L'état initial de l'environnement** (p. 132 et suivantes du RP) aborde l'essentiel des thèmes attendus : le milieu physique et les risques naturels (topographie, zones humides, climat, risques inondation, risque submersion marine, etc), le milieu naturel (ZNIEFF³, sites Natura 2000⁴, etc.), le paysage et la trame verte et bleue. En complément du diagnostic évoqué ci-dessus, il permet ainsi d'avoir un regard sur les différents domaines visés à l'article L. 101-2 du CU qu'il convient de préserver ou d'améliorer dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme. Courseulles-sur-Mer est directement concernée sur son territoire par deux ZNIEFF de type I et une de type II et un arrêté préfectoral de protection de biotope.

L'autorité environnementale souligne la bonne qualité du diagnostic environnemental, complet et pédagogique grâce aux nombreuses illustrations. L'identification et l'analyse de la trame verte et bleue est particulièrement approfondie. Outre la synthèse de l'état initial, le rapport présente les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU, ainsi qu'une hiérarchisation et spatialisation des enjeux. Ces éléments utiles confirment la qualité du document et permettent au lecteur de disposer de tous les paramètres nécessaires à la bonne appréhension du projet communal. A noter que la partie relative à la loi littoral (p. 123 et suivantes.) est également bien explicitée.

- **L'analyse des incidences sur l'environnement** (p. 263 et suivantes du RP) examine les impacts sur le milieu naturel et les continuités écologiques, sur la ressource en eau, sur les risques naturels, sur le milieu agricole, sur le paysage, patrimoine et cadre de vie et enfin sur les déplacements,

3 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique. Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de ZNIEFF : les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

4 Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

l'énergie et la qualité de l'air. L'analyse est présentée de manière claire et transparente, et est globalement bien proportionnée sur l'ensemble des thématiques abordées. Des approfondissements seraient néanmoins nécessaires sur les déplacements, le paysage et la ressource en eau potable. Sous forme de tableau (p. 303 à 307), le rapport reprend les impacts potentiels pour mettre en évidence les mesures résultant de la démarche ERC (Eviter, Réduire, Compenser) mises en œuvre.

Outre l'analyse thématique, le rapport propose une analyse sectorielle selon un découpage en cinq zones du territoire communal. Si elle a l'avantage de permettre une lecture croisée des impacts sur chaque secteur, elle apporte assez peu de détails supplémentaires. Cela est surtout vrai pour le secteur C (p. 281) qui concentre les projets principaux d'urbanisation. En effet, au regard de l'ampleur de la ZAC Saint-Ursin, il aurait été utile de présenter davantage de détails sur les impacts du projet (sur l'agriculture, les déplacements, la forme urbaine et le paysage d'entrée de ville) et sur les mesures visant à les réduire ou les compenser. Même si le PLU n'est pas le document « créateur » de ce projet, puisqu'il figurait au PLU de 2005 et que la ZAC est déjà créée, le PLU aurait pu à titre d'information reprendre des éléments de l'étude d'impact de la ZAC, qui a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 10 juin 2013.

- **L'évaluation des incidences Natura 2000**, élément obligatoire en application de l'article R. 414-19 du code de l'environnement pour tous les PLU soumis à évaluation environnementale, est présentée page 290 et suivantes du rapport de présentation. Le contenu du dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 est défini à l'article R. 414-23 du CE. Il comprend a minima une cartographie et une présentation illustrée des sites, accompagnées d'une analyse des effets - permanents et temporaires, directs et indirects - du PLU sur les espèces animales et végétales et les habitats d'intérêt communautaire qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000.

L'évaluation des incidences Natura 2000 contient les éléments requis et l'analyse semble proportionnée aux enjeux. Elle conclut à l'absence d'incidences sur les deux sites. Toutefois, la fréquentation des marais arrière-littoraux du Bessin par le public pourrait être analysée de manière plus approfondie.

- **Les choix** opérés pour établir le PADD, les OAP et les règles applicables sont clairement exposés dans le rapport (p. 191 et suivantes). À partir du bilan du PLU de 2005, les scénarios démographiques et le nombre de logements nécessaires à la mise en œuvre du projet communal sont détaillés avec un souci de développement volontariste de la commune s'inscrivant dans le SCoT du Bessin (auquel n'appartient plus la commune). Toutefois le nombre de résidences secondaires dans la part des logements à produire n'est pas quantifié. Par ailleurs, la pertinence du scénario retenu pourrait être mieux démontrée.

L'autorité environnementale recommande de mieux préciser les objectifs de la commune pour le développement du tourisme et les choix d'urbanisation qui en résulte. Par ailleurs, elle recommande de mieux démontrer la pertinence du scénario démographique volontariste retenu.

- Comme prévu au 6° de l'ancien article R. 123-2-1, doivent être présentés **les indicateurs mais aussi les modalités de suivi** retenus pour analyser les résultats de l'application du plan. En l'espèce, le PLU répond à ces obligations, bien qu'il serait pertinent de préciser les moyens du dispositif et les corrections envisagées en cas de dépassement de seuils de ces indicateurs.

L'autorité environnementale recommande de préciser les moyens mis à disposition pour réaliser et piloter le suivi des indicateurs, ainsi que les corrections envisagées en cas d'écart avec les objectifs.

- **Le résumé non technique** est bien situé dès le début du rapport de présentation. Il reprend les points essentiels du rapport tout en étant assez précis. Il est par ailleurs pédagogique du fait de la présence de plusieurs cartes.

2.3. PRISE EN COMPTE DES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

L'articulation du PLU avec les documents d'urbanisme supra-communaux et les plans/programmes qui concernent le territoire est présentée d'abord p. 50 et suivantes du rapport de présentation, puis de manière plus descriptive dans la partie relative à la justification des choix retenus (p. 219 et suivantes du RP). Le maître d'ouvrage examine entre autre la compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Caen Métropole, le SDAGE⁵ du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, le SAGE⁶ Orne Aval – Seullès, le SRCE⁷ de l'ex-région Basse-Normandie et le SRCAE⁸ de l'ex-région Basse-Normandie.

Toutefois, la situation de Courseulles vis-à-vis du SCoT est particulière : suite à la réorganisation des intercommunalités, la commune a quitté la communauté de communes Bessin, Seullès et Mer qui est couverte par le SCoT du Bessin et a intégré la communauté de communes Coeur de Nacre au 1^{er} janvier 2017 qui, elle, est couverte par le SCoT de Caen-Métropole. Cette adhésion par extension de la communauté de communes entraîne, en application de l'article L. 143-10 du code de l'urbanisme, une extension automatique du périmètre du SCoT de Caen-Métropole, sans pour autant disposer d'orientations sur ce territoire. Courseulles-sur-Mer se trouve ainsi en « zone blanche » et en l'absence de SCoT applicable sur le territoire communal, une dérogation au principe d'urbanisation limitée au titre de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme a été sollicitée par la commune et accordée par arrêté préfectoral en date du 9 août 2017, sous réserve de tenir compte des travaux menés dans le cadre de la révision du SCoT de Caen-Métropole.

2.4. QUALITÉ DE LA DÉMARCHE ITÉRATIVE

L'évaluation environnementale vise une amélioration de la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme au travers d'une démarche itérative structurée. Elle implique également une concertation et une information renforcées avec le public.

La méthodologie de l'évaluation environnementale (p. 33 du RP) décrit brièvement les étapes de l'élaboration du PLU de Courseulles-sur-Mer. La démarche a bien été appréhendée et le rapport indique que l'évaluation environnementale n'a pas remis en cause le projet communal, du fait d'une intégration en amont des enjeux environnementaux. Des éléments relatifs à la concertation sont utilement présentés (p. 35 du RP).

3. ANALYSE DU PROJET DE PLU ET DE LA MANIÈRE DONT IL PREND EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT

Parmi les sensibilités environnementales fortes identifiées par l'autorité environnementale figurent le littoral, les risques littoraux, les espaces naturels, le paysage et l'approvisionnement en eau potable. Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité mais portent sur les thématiques identifiées « à fort enjeu » par l'autorité environnementale.

3.1. SUR LES ENJEUX PROPRES AU LITTORAL

La loi du 3 janvier 1986 relative à la protection, l'aménagement et la mise en valeur du littoral (dite « loi littoral ») a inséré dans le code de l'urbanisme des dispositions particulières au littoral, de l'article L. 121-1 à l'article L. 121-30. Ces dispositions font l'objet d'une partie « application de la loi littoral » (p.123 du RP).

5 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

6 Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

7 Schéma régional de cohérence écologique

8 Schéma régional climat air énergie

La délimitation des espaces proches du rivage (EPR) doit être définie par le maître d'ouvrage sur la base de critères motivés (article L. 121-13 du CU). En l'espèce, la délimitation de ces espaces reprend celle du SCoT du Bessin de 2008 (SCoT qui s'appliquait sur Courseulles-sur-Mer jusqu'au 31 décembre 2016). Ils sont bien délimités sur le plan de zonage.

De même, les espaces remarquables du littoral, qui correspondent aux espaces les plus sensibles en matière d'environnement (article L. 121-23 du CU), sont identifiés et protégés par le zonage spécifique Nr.

La bande des 100 m, dans laquelle aucune construction ni installation n'est autorisée sauf exception autorisée par la loi, est identifiée à l'est et à l'ouest du front de mer sur le plan de zonage, le centre étant quant à lui urbanisé. Il conviendrait de mettre en cohérence le rapport de présentation qui indique que la bande des 100 m s'applique uniquement à l'est de la commune (p. 126).

Deux coupures d'urbanisation sont identifiées sur la commune et sont de fait protégées par les différents zonages concernés (Nr, N et A). Toutefois, pour une protection optimale de la coupure Est identifiée dans le rapport (p. 125 du RP), il aurait été utile de définir un sous-secteur au sein de la zone A pour y interdire les constructions agricoles.

Les communes littorales doivent également déterminer leur capacité d'accueil (article L. 121-21 du CU) en fonction des ressources du territoire, de la protection des espaces nécessaires au maintien des activités agricoles, de la fréquentation par le public des espaces naturels sensibles et du rivage, etc. En l'espèce, le rapport de présentation fournit peu d'éléments. Bien que certaines données soient présentes par ailleurs, il aurait été pratique pour le lecteur de les regrouper sous le prisme de la loi littoral pour apporter une réelle analyse de la capacité d'accueil au regard des ambitions communales en termes de démographie et d'activité touristique, sur la fréquentation actuelle et future des espaces naturels, la capacité des réseaux, la qualité des eaux de baignade, la pêche de loisir, les déplacements et le stationnement sur le front de mer. Ceci est d'autant plus vrai que le diagnostic sur l'activité touristique est bien détaillé (p. 88 à 93 du RP) et que des ambitions de développement figurent dans le PADD (p. 17-18).

L'autorité environnementale recommande de renforcer la protection de la coupure d'urbanisation située à l'est de la commune pour garantir la préservation du paysage. En outre, elle recommande d'approfondir l'analyse sur la capacité d'accueil liée à la croissance démographique et à l'activité touristique.

3.2. SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES ET L'AGRICULTURE

L'objectif de la commune de Courseulles-sur-Mer est d'atteindre 4800 habitants d'ici 2025, soit 600 de plus entre 2013 et 2025. Ce projet se traduit par la construction attendue de 566 logements sur cette même période, soit 486 restant à construire en déduisant les 80 logements déjà réalisés depuis 2013. Sur les 566 logements, le rapport indique que 370 sont nécessaires à l'accueil de population et 270 au maintien de la population actuelle (le total fait alors 640 et non 566). L'estimation de la part qui sera affectée en tant que résidences secondaires n'est pas fournie.

Pour mettre en œuvre ce projet, la commune s'appuie en majeure partie sur la ZAC de Saint-Ursin, prévue dans le PLU de 2005. Cette ZAC, d'une superficie de 31,3 hectares, prévoit la réalisation à terme de 750 logements (chiffres PADD) à 830 logements (chiffres du RP) en quatre phases d'aménagement sur la période 2019-2030. En effet, pour réaliser cette ZAC, la commune a bénéficié d'une dérogation au principe d'urbanisation limitée au titre de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme (cf. partie 2.3 du présent avis). Cette décision impose « *un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la seconde phase à l'aboutissement des réflexions menées dans le cadre de la révision du SCoT de Caen-Métropole* ». La première phase de la ZAC représente 50 % de la superficie des terrains. L'échéance de la ZAC est prévue à plus long terme que le PLU (2030 au lieu de 2025), ce qui rend un peu complexe l'appropriation des projections démographiques et de programmation de logements (la ZAC à elle-seule permet ainsi plus de logements que ce que prévoit le PLU à l'horizon 2025). Il aurait peut-être été plus judicieux de caler l'échéance du PLU à 2030, d'autant plus que 2025 est maintenant proche. La ZAC ayant une vocation

urbaine mixte, l'OAP prévoit par ailleurs des équipements publics, des commerces et des services. Pour l'accueil de logements, le PLU prévoit également une zone 1AUb de 1,2 hectare qui s'inscrit dans l'enveloppe urbaine existante. Un recensement précis des dents creuses (p. 122 du RP) permet par ailleurs d'estimer l'urbanisation de 2,87 hectares au sein du tissu urbain.

Ainsi, le projet communal pourrait paraître ambitieux et consommateur d'espace. Toutefois, la consommation d'espace résulte en très grande partie de la ZAC engagée précédemment. La surface agricole consommée (qui couvre l'intégralité de la ZAC) est donc assez importante mais doit être tempérée au regard du nombre de logements prévus. La densité qui en résulte sera d'au moins 25 logements à l'hectare. Cet objectif de densité aurait pu être mieux explicité au regard de l'ampleur de l'opération et du tissu urbain actuel de la commune.

Concernant les activités économiques, le PLU prévoit deux zones à urbaniser (1AUz) de 2,4 et 1,4 hectares, en continuité de la zone existante, des deux cotés de la RD79. Dans le cadre de la dérogation au principe d'urbanisation limitée, la commune a reclassé 7 hectares de zone d'activité en zone agricole (p. 321 du RP). Ainsi, par rapport au PLU de 2005, la réduction des surfaces à urbaniser pour les activités économiques est réelle.

Concernant l'agriculture, l'analyse des incidences des zones à urbaniser et notamment de la ZAC démontre qu'une attention a été portée sur les mesures de compensation vis-à-vis des exploitations agricoles concernées, même si quelques données relatives à l'impact réel sur la pérennité des exploitations auraient été intéressantes.

3.3. SUR LES ESPACES NATURELS, LA BIODIVERSITÉ ET LE PAYSAGE

Les espaces naturels présents sur le territoire communal bénéficient d'une protection appropriée à travers le classement N et Nr pour les espaces remarquables du littoral. Cependant, une petite partie de la ZNIEFF de type I « Basse vallée de la Seulles », située à proximité du fond du bassin de plaisance, est classée en zone Ub. Sauf erreur matérielle, il conviendrait de disposer d'une justification de la constructibilité de ce secteur, et d'une analyse d'incidence adéquate au regard des caractéristiques de la ZNIEFF.

Courseulles-sur-Mer étant une commune littorale, une attention particulière doit être apportée aux espaces boisés. Les principaux boisements, peu nombreux, sont classés au titre des espaces boisés classés, après un recensement exhaustif réalisé dans le cadre de la saisine de la commission départementale de la nature, du paysage et des sites (pièce n°6 du dossier de PLU). Le classement a été revu pour tenir compte de la réalité du terrain, et quelques sections ont été déclassées dans le cadre de la gestion du site de la vallée de la Seulles, l'intérêt écologique portant sur des pelouses calcaires plus que sur des boisements (justifications dans le rapport p. 236 à 241).

Par ailleurs, trois sections de haies sont identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Bien que la protection soit identique d'un point de vue réglementaire, le classement au titre de l'article L. 151-23 apparaît plus approprié pour les éléments de nature écologique, l'article L. 151-19 concernant plutôt les éléments d'ordre « culturel, historique ou architectural ». Le total des haies ou boisements finalement protégés est inférieur aux éléments de la trame verte et bleue identifiés dans l'état initial de l'environnement (carte p. 171). Pour autant, certaines haies ou alignements boisés, non repris sur le plan de zonage, figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Enfin, sur le plan de zonage, aucune disposition réglementaire n'est prévue pour créer ou restaurer des continuités écologiques, alors que les enjeux environnementaux soulevés par le maître d'ouvrage (p. 264) indiquent que « *bien que la commune présente de faibles continuités écologiques, il est nécessaire de préserver les éléments naturels existants favorables aux déplacements, voire à favoriser de nouvelles continuités* ».

Les zones humides se concentrent principalement sur le marais de l'Edit situé à l'est de la commune, dans le secteur Nr relatif aux espaces remarquables du littoral. Elles sont identifiées sur le plan de zonage au titre des éléments du patrimoine naturel et paysager à préserver (article L. 151-23 du CU) et bénéficient de dispositions réglementaires permettant de les protéger.

Concernant le volet paysager, les perspectives sur la mer sont préservées via les coupures d'urbanisation au titre de loi littoral, mais comme indiqué précédemment (partie 3.1), un sous-secteur inconstructible y compris pour les bâtiments agricoles serait nécessaire. De même, bien qu'il ne s'agisse pas vraiment d'urbanisation, l'extension du cimetière (emplacement réservé n° 9) pourrait avoir un impact sur les perspectives paysagères, qu'il aurait été utile de mentionner dans la partie relative à l'analyse des incidences du PLU sur le paysage (p. 277 du RP).

Par ailleurs, les OAP imposent des aménagements visant à favoriser l'intégration paysagère des zones à urbaniser : front paysager, alignements d'arbres, couloir végétal. L'OAP de la ZAC Saint-Ursin définit ainsi un large couloir végétal permettant de maintenir une qualité paysagère d'ensemble. Il conviendrait toutefois lors de la conception de l'aménagement de la ZAC de s'assurer d'une bonne articulation entre la conception du couloir végétal et la préservation des vues lointaines telles qu'elles ont été identifiées à la page 6 des OAP (clocher de l'église de Bernières-sur-mer, vues sur la mer et vues sur les coteaux). Par exemple, dans l'OAP (p.10) la continuité de la coulée verte n'est pas dessinée jusqu'à la RD79, ce qui laisse supposer des constructions en limite ouest de la ZAC, qui viendraient ainsi masquer totalement la vue. Par ailleurs, la ZAC modifiant également l'entrée de ville depuis l'arrivée sud par la RD79, des photos-montages dans le dossier de PLU, à l'appui des photos présentes dans le diagnostic (p. 95), permettraient de mettre en valeur l'intégration paysagère souhaitée via le front paysager à créer.

L'autorité environnementale recommande de mieux démontrer la prise en compte dans l'OAP du site Sud-Est, de la préservation des vues lointaines. Elle, recommande par ailleurs d'analyser les impacts et de justifier la constructibilité apparente (sauf erreur matérielle) d'une petite partie de la ZNIEFF de type I « basse vallée de la Seulles ».

3.4. SUR LES RISQUES ET NUISANCES

La commune de Courseulles-sur-Mer est concernée par plusieurs types de risques, qui sont intégrés dans le projet communal. En effet, ils se concentrent soit sur la partie naturelle, soit sur la partie déjà urbanisée.

Les zones inondables par débordement de cours d'eau, qui ne concernent que les parties naturelles du territoire, et les risques de remontées de nappes phréatiques, sont bien identifiés sur le plan de zonage et bénéficient de dispositions réglementaires spécifiques dans le règlement écrit. En revanche, le risque de submersion marine, s'il est bien présenté dans le dossier de PLU (p. 145, p. 275 et cartes du projet de PPRL en annexe), pourrait être repris sur le plan de zonage des risques ou a minima figurer dans le règlement écrit au même titre que les autres risques d'inondation. La doctrine provisoire d'aide à l'instruction des actes d'urbanisme est jointe à la fin du rapport de présentation (p. 329).

L'enjeu global des risques au regard du projet communal est relativement faible puisqu'aucune des zones à urbaniser du PLU (1AUb, 1AUz, 1AU) n'est concernée par un risque important.

Concernant les nuisances, la zone 1AU de la ZAC Saint-Ursin et la zone 1AUb sont concernées par un périmètre de nuisances sonores. Les OAP en tiennent compte, sachant que les futures constructions devront respecter des normes d'isolation acoustique liés aux nuisances de la circulation. La prise en compte du bruit aurait pu être mentionnée dans le rapport de présentation, partie relative à l'analyse des incidences du PLU.

L'autorité environnementale recommande de mieux prendre en compte de manière réglementaire le risque de submersion marine.

3.5. SUR L'EAU ET L'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Deux forages sont présents sur la commune pour l'alimentation en eau potable. Ces forages dits de la fontaine aux malades bénéficient de périmètres de protection, qui sont reportés sur le plan des servitudes d'utilité publique. L'eau prélevée présentant des teneurs élevées en nitrate, au-delà des seuils de qualité, elle est mélangée à des eaux importées depuis la vallée de la Seulles pour obtenir une eau conforme aux normes de qualité (p. 139 du RP).

Le rapport indique (p. 131 et 268) que l'usine de production d'eau potable qui alimente la commune dispose d'une capacité bien supérieure aux besoins d'aujourd'hui, permettant ainsi de faire face à l'augmentation de la demande. Si les estimations chiffrées apparaissent pertinentes (p. 268 du RP), il serait nécessaire de disposer d'engagements écrits de la part des gestionnaires du réseau, au regard des difficultés connues sur le territoire. Il convient en effet de s'assurer des capacités de distribution, à la fois sur la quantité et la qualité de l'eau, à court, moyen et long terme, et en tenant compte des impacts cumulés avec les autres projets de développement des communes alentours qui s'approvisionnent sur les mêmes ressources. Par ailleurs des précisions sur la variation de la demande seraient nécessaires : période estivale (consommation moyenne et de pointe), gestion des périodes de sécheresse...

Des zones urbaines et des zones à urbaniser (1AUz et 1AU) sont pour tout ou partie situées dans le périmètre de protection éloignée des forages. La servitude d'utilité publique et le rappel de ses dispositions dans le règlement écrit des zones concernées permet le respect de la réglementation (p. 271 du RP).

Eaux usées

Le maître d'ouvrage indique (p. 131 et 272 du RP) que la station d'épuration intercommunale dispose d'une capacité suffisante pour traiter les eaux usées des nouvelles opérations d'aménagement. Comme pour l'eau potable, des données précises permettant de le démontrer seraient utiles.

L'autorité environnementale recommande de détailler davantage l'adéquation entre le projet de développement et les capacités du réseau d'eau potable et des capacités d'assainissement.

3.6. SUR LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE : DÉPLACEMENTS, MODES DOUX, MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

L'un des objectifs fixés aux collectivités publiques en matière d'urbanisme (article L. 101-2 7° du CU) est la « *lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables* ».

Le rapport de présentation (p. 111 à 116), s'il traite de l'ensemble des modalités de déplacements sur la commune, ne mentionne pas les flux de circulation et le stationnement notamment en période estivale. L'analyse des incidences (p. 280) relève bien le risque d'une augmentation de l'émission des gaz, mais sans estimer les éventuelles difficultés de circulation et de stationnement. Le PADD affiche d'ailleurs des orientations visant à favoriser les modes doux et à réorganiser les usages sur le front de mer pour améliorer les conditions de circulation. Les orientations d'aménagement et de programmation, notamment celle de la ZAC Saint-Ursin, prévoient la création de liaisons douces (p. 10 des OAP) dont une traversante, et d'espaces de stationnement mutualisés. Enfin, des cheminements piétons sont prévus via la création d'emplacements réservés au PLU.

Outre les déplacements, des éléments peuvent être mis en place dans le PLU pour favoriser l'adaptation au changement climatique, atténuer voire réduire les impacts sur le climat. Le PLU de Courseulles prévoit des dispositions par le fait qu'il ne « *s'oppose pas à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestiques des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés* » (p. 280 du RP). Toutefois, au regard du fort développement prévu de la commune, le PLU aurait pu être plus ambitieux, d'autant plus qu'une étude de potentiel en énergies renouvelables a été réalisée sur la ZAC Saint-Ursin et que l'autorité environnementale soulignait dans son avis que différentes solutions avaient été étudiées et que la conclusion n'aboutissait pas à l'affichage clair de choix précis et réellement innovants.

L'autorité environnementale recommande d'approfondir les réflexions sur les impacts liés à l'augmentation de la circulation et sur les exigences en matière de performance énergétique et environnementale des futures constructions.